**Общие тенденции на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. IV квартал 2014 года.**

(Мария Бент, САРН, Группа компаний "Бюллетень Недвижимости")

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Объем предложения коммерческих помещений, предлагаемых в аренду в IV квартале 2014 года, составил 1,8 тысячи адресов, которые были заявлены в рекламу в листингах каталога.

*Объем предложения*

В структуре предложения преобладают помещения различного назначения (как правило – это объекты, назначение которых не конкретизировано и они могут быть использованы как под офис, так и под торговлю либо сферу услуг), что составляет 31,1%. Офисные помещения занимают долю в размере 26,8%, помещения, предназначенные для сферы услуг, – 26,3%. Доля площадей, подготовленных под торговые цели, составляет 6,1% от общего объема. Минимальный процент от общего объема занимают здания, участки, объекты, предназначенные под производство, и складские помещения.

*Структура предложения, % от общего объема*

В структуре предложения помещений различного назначения по районам лидирующие позиции занимают Центральный, Приморский и Выборгский районы и в сумме составляют 43,7% от всего предложения по данному сегменту.

Основной объем офисных помещений на рынке аренды расположен в Центральном районе – 27,8%.

Максимальная доля объектов сферы услуг, предлагаемых в аренду, расположена в Центральном, Приморском и Выборгском районах Петербурга, что в сумме составляет 43,3%.

Большая часть помещений, предлагаемых под торговлю, находится в Московском и Центральном районах Петербурга – 15,1% и 13,9% соответственно.

Объекты, предназначенные под производство и склады, в основной массе предложения находятся в Красногвардейском, Московском, Невском и Фрунзенском районах (без учета пригородов и Ленобласти).

*Структура предложения по районам, % от общего объема*

*Помещения различного назначения*

*Офисные помещения*

*Помещения сферы услуг*

*Торговые помещения*

Максимальное количество предложений коммерческих помещений различного назначения, предлагаемых в аренду, зафиксировано в диапазоне от 20 до 139 кв. м общей площади, что составляет 63,5% от всего объема по указанному типу.

Площадь офисных помещений в основной массе от 20 до 99 кв. м, что в сумме занимает 52,6% соответственно от всего предложения в данном сегменте.

Максимальная доля предложения объектов сферы услуг находится в диапазоне общей площади от 20 до 139 кв. м, что составляет 57,3% от всего предложения.

Площадь торговых помещений, предлагаемых в аренду, в основной массе находится в диапазоне от 20 до 99 кв. м, что занимает долю в размере 40,1% от предложения по данному сегменту.

*Диапазон площади (кв. м.), % от общего объема*

*Помещения различного назначения*

*Офисные помещения*

*Помещения сферы услуг*

*Торговые помещения*

Средняя площадь коммерческих помещений (без учета зданий и производственно-складских объектов) в IV квартале 2014 года составила 142,9 кв. м. За рассматриваемый период изменений средней площади объектов практически не наблюдалось, в III квартале этого же года данный показатель был 146,2 кв. м. Минимальный показатель площади у офисных и торговых помещений – 116,6 кв. м и 109,1 кв. м, максимальный у объектов сферы услуг – 200 кв. м.

Площадь объектов производственно-складского назначения на конец квартала составляет 703,9 кв. м (от 10 до 15 000 кв. м), отдельно стоящие здания в общей массе предлагаются в среднем площадью 1 019,4 кв. м (от 55 до 5 000 кв. м).

За прошедший квартал минимальная площадь помещения, предлагаемого в аренду, – это место под банкомат или кофейный аппарат, площадью 1 кв. м, в помещении ярмарки «Юнона» на проспекте Маршала Казакова, 35 в Красносельском районе.

Максимальным по площади являются охраняемые складские помещения, расположенные в пос. Тельмана Тосненского района Ленобласти, общей площадью 15 тыс. кв. м.

*Средняя площадь, кв. м*

*Помещения различного назначения*

*Офисные помещения*

*Помещения сферы услуг*

*Торговые помещения*

Самыми дорогими на рынке коммерческой недвижимости по стоимости квадратного метра являются торговые помещения и объекты сферы услуг, цена аренды на конец квартала составила 1,3 тыс. и 1,4 тыс. руб. за кв. м в месяц. Средняя цена аренды офисов – 893 руб. за кв. м, помещения различного назначения предлагались по 1,2 тыс. руб. за кв. м в месяц, в зависимости от месторасположения, площади и состояния.

Наибольший процент изменения за год показали помещения торгового назначения, средняя цена предложения увеличилась на 8,9% (в I кв. 2014 года цена составляла 1,3 тыс. руб. за кв. м в месяц). Сфера услуг и офисные помещения показали повышение арендной платы на 0,6% и 1,2% соответственно. Изменение на рынке аренды помещений различного назначения составило минус 4%.

*Цена, руб./кв. м. в месяц*

*Помещения различного назначения*

*Офисные помещения*

*Помещения сферы услуг*

*Торговые помещения*

По месторасположению офисных помещений самыми дорогим являются Центральный и Петроградский районы Петербурга, где средняя цена аренды в месяц составляет 1–1,1 тыс. руб. за кв. м. Недорогое предложение офисов – в Красногвардейском, Красносельском и Фрунзенском районах – 650-670 руб. за кв. м в месяц, в зависимости от месторасположения, площади и состояния.

Дорогие торговые площади расположены в Центральном и Московском районах – 1,5 тыс. руб. за кв. м в месяц. Недорогие по стоимости аренды объекты находятся в Красногвардейском районе, цена предложения в среднем 966 руб. за кв. м в месяц.

Самые дорогие помещения под сферу услуг находятся в Московском, Петроградском и Центральном районах (1,4 тыс.– 1,5 тыс. руб. за кв. м в месяц), самые дешевые в Кировском, Красногвардейском (1,2 тыс. руб. за кв. м в месяц).

*Цена предложения по районам, руб./кв. м. в месяц*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Район*** | ***офисы*** | ***различного назначения***  | ***торговля*** | ***сфера услуг*** |
| Адмиралтейский | 900 | 1 146 | 1 241 | 1 238 |
| Василеостровский | 868 | 1 084 | 1 131 | 1 301  |
| Выборгский | 768 | 1 293 | 1 331 | 1 370 |
| Калининский | 803 | 1 214 | 1 231 | 1 354 |
| Кировский | 774 | 1 351 | 1 273 | 1 241 |
| Красногвардейский | 659 | 1 149 | 966 | 1 235 |
| Красносельский  | 665 | 1 231 | 1 240 | 1 286 |
| Московский | 797 | 1 263 | 1 534 | 1 435 |
| Невский | 747 | 1 215 | 1 238 | 1 452 |
| Петроградский | 952 | 1 264 | 1 288 | 1 423 |
| Приморский | 933 | 1 277 | 1 117 | 1 328 |
| Фрунзенский  | 645 | 1 507 | 1 208 | 1 387 |
| Центральный | 1 058 | 1 318 | 1 555 | 1 483 |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Отчет выполнен в соответствии с методологией Главного аналитика РГР Г.М. Стерника

Подготовлено:

Бент М.А., САРН, ООО «ГК «Бюллетень Недвижимости»

тел. (812) 325-06-81, e-mail: analitika@bn.ru,

web-сайт: www.bn.ru